

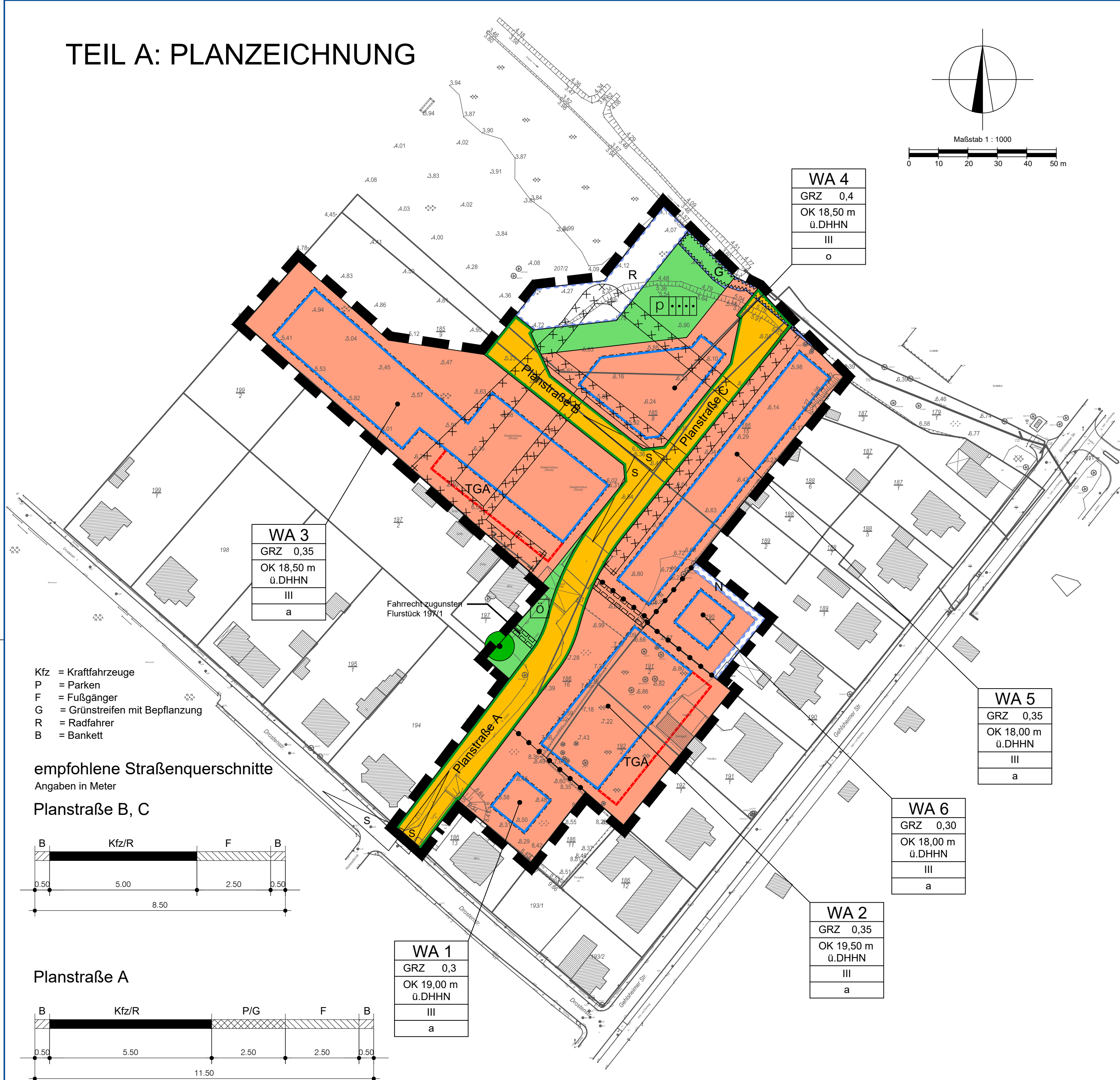
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesverordnung (LBauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft vom 18.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und dem Entwässerungsgraben der Flurstücke 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 190/1 und 190/2) im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



- 5.6 Sonstige Maßnahmen: Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natiumdampflampen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.7 Private PKW-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (Fugenpflaster, Rasengitter oder vergleichbare) zu errichten.
- 5.8 In der Planstraße A sind 6 kleinkronige Laubbäume der Arten Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena') oder Feld-Ahorn (Acer campestre 'Elektrik') in zwei Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität für die Pflanzung sind Hochstämme mit 18-20 cm. Die Pflanzung muss je Gruppe in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m erfolgen. Für die Bäume ist eine Entwicklungs- und Pflegeplanung über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen.
- 5.9 Öffentliche Grünfläche: Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Blumen-/Kräuterviase in einem Verhältnis von OK 18,50 m ü.DHNH (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6. Hochwasserschutz § 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BauGB
- 6.1 Fußbodenhöhe: Zum Schutz vor Hochwasser infolge Starkregen muss die Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen, die dem Wohnen dienen, mindestens 4,50 m über DHHN betragen.
- 6.2 Im Zuge aller Planstraßen muss die Höhe des Straßenkörpers durchgehend eine Höhe von mindestens 4,50 m über DHHN betragen.
- 7. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 BauGB-M-V
- 7.1 Die Dächer aller Hauptgebäude dürfen nur flachgedeckt mit 5-12° ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V)
- 7.2 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V)
- 7.3 Die Errichtung von Dachterrassen ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V)
- 7.4 Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind im Vorgarten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf dem gesamten Baugrundstück dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimische Gehölze oder durch entsprechend begründete bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgesichert sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
- 7.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
- 7.6 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
- 7.7 Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V)
- 7.8 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzentypen zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO-M-V)
- 7.9 Auf je 100 m² zu begründender Fläche ist mindestens ein Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und nicht 20 % der Fläche unter Anrechnung der Kinder Spielflächen mit Gehölzen zu begründen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
- 7.10 Für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze ist mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumstämme darf 9 m nicht unterschreiten; unbefestigte Baumstammstrecken müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-M-V)
- 7.11 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO-M-V und der Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (besanngemacht am 12. Dezember 2001) herzustellen. Die Größe der Nettopielfläche muss mindestens 65 m² betragen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m². Auf Grund der Altlastenverdachtsflächen (siehe Hinweise) ist für die Nutzung Spielflächen ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO-M-V)
- 7.12 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V handelt, wer:
 - Dächer von Hauptgebäuden mit anderen Neigungen als 5-12° ausführt,
 - für die Dacheindeckungen aller Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet. Ausgenommen sind davon Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
 - Dachterrassen errichtet,
 - bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze in Vorgärten errichtet. Das gilt für das gesamte Baugrundstück nicht, wenn sie nicht durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimische Gehölze oder durch entsprechend begründete bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgesichert sind,
 - Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
 - erforderliche Einfriedungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 1,50 m über Oberkante Gehweg errichtet,
 - über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss ein oder mehrere Geschosse errichtet,
 - die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzentypen begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden,
 - nicht je 100 m² zu begründender Fläche mindestens einen Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und nicht 20 % der Fläche unter Anrechnung der Kinder Spielflächen mit Gehölzen bepflanzt,
 - nicht je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens einen Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und die Mindestgröße der unbefestigten Baumstämme von 9 m und die Mindestbreite der unbefestigten Baumstammstrecken von 2,5 m unterschreitet,
 - bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) keinen ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO-M-V und der Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (besanngemacht am 12. Dezember 2001) herstellt und die Größe der Nettopielfläche von mindestens 65 m² und die Erweiterung um mindestens 5 m² je weiterer Wohnung unterschreitet.Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V)

- Stellplätze**
Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.
Daher ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen/Garagen und Fenstern von Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.
- Drainagen**
Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahme eventuell aufzufundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagegräben oder sonstige Rohrleitungen) sind bei Erfordernis ordnungsgemäß in ihrer Funktion zu erhalten, aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
- Folgende Satzungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zu beachten:**
 - Baumschutzsatzung**
Gemäß der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger, sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern bei Obstbäumen mindestens 0,80 Metern, gemeinsam in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 Meter Höhe liegt geschützt. Walnüsse und Eskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstammige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelbäumen mindestens 0,50 Meter erreicht.
 - Stellplatzsatzung**
Es gilt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Abstellgebühren für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.
 - Spielfeldsatzung**
Es gilt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielfeldsatzung), bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 08.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.12.2017 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 24.10.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am 21.04.2021 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Begründung (Beschl. Nr. 2018/0910) aufgegeben und den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erneut zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 25.06.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock sowie durch Einstellung in das Internet unter <https://bplan.gedaeten-mv.de/Bauplanung> öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrat abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 06.05.2021 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock "Städtischer Anzeiger" sowie durch Einstellung in das Internet unter <https://bplan.gedaeten-mv.de/Bauplanung> öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Internetadresse unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Ziff. 2 im Internet eingesehen werden können vom 05.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am 15. Feb. 2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Rostock, 15. Feb. 2022
[Signaturen]
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.01.2022 geprüft. Das Ergebnis ist folgendermaßen:
Rostock, 15.05.2022
[Signaturen]
- Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 19.01.2022 gebilligt.
Rostock, 17.03.2022
[Signaturen]
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am 15.05.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzweckes und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht", ist mit Ablauf des 25.06.2022, in Kraft getreten.
Rostock, 27.06.2022
[Signaturen]

TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNV**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zweckeallgemein zulässig.
 - Ausnahme** zulässig sind die Arten der Nutzung:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen),
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Ferienwohnungen),
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Unzulässig** sind die Arten der Nutzung:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Ferienwohnungen (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNV)
- Die Überschreitung der GRZ für unterirdische Geschosse (Tiefgarage) ist in den WA 2 - WA 3 bis max. 0,7 zulässig (§ 19 Abs. 9 Nr. 3 BauNV)
- Für das WA 6 ist eine Aufschüttung auf 6,80 m DHHN bis Niveaugleichheit WA 5 festgesetzt.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNV**
 - Die Wohngebäude in den Baugebieten WA 1 - WA 3 und WA 5-WA 6 sind in abweichender Bauweise zu errichten. Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausfronten darf dabei höchstens 20 m betragen.
 - Die Wohngebäude in dem Baugebiet WA 4 sind in der offenen Bauweise zu errichten. Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausfronten darf dabei höchstens 50 m betragen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB**
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Norden der Baugebiete WA 4 und WA 5 (Gewässerandrängen) sind alle baulichen Nutzungen, auch Einfriedungen und Fichtenversiegelungen, unzulässig.
Dies gilt auch für die Flächen innerhalb des Gewässerandrängens, in der privaten Grünfläche Zweckbestimmung "Hausgärten". Der Gewässerandrang ist der Gewässerökologie, Böschungstabilität aber auch der Gewässerunterhaltung.
Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche im WA 6 sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, die der Ableitung des Niederschlagswassers aus der Baufäche dienen.
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind in den gekennzeichneten Sichtdreiecken innerhalb der Sichtfelder (§ 3) keine baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Anpflanzungen zulässig.
 - Innere der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist je acht Wohnungen ein öffentlicher Stellplatz zu errichten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 NatSchG**
 - Die Gebäudeabbrüche der ehemaligen Gewächshausanlage müssen im Zeitraum mit geringem Konfliktpotential für Fledermäuse (Mitte August bis Mitte Oktober) begonnen bzw. umgesetzt werden. Sollte eine Umsetzung der Abbruchmaßnahmen im genannten Zeitraum nicht möglich sein, muss durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahme sichergestellt werden, dass eine Tötung von Fledermäusen und Bruvögeln sicher ausgeschlossen werden kann.
Beim Abruch der Gewächshausanlage sind alle leicht demontierbaren Teile mit Quarterpotential (wie Türhaken, Fensterbretter und -läubigen, Treppenspand etc.) vorsichtig handlich zu entfernen und auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Die erforderlichen Abbruchmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde nach dem Abriss unauflösbar fortzuführen.
 - Sonstige Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäuberungen müssen in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den gesamten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der Aktivitätsphase der Amphibien begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Kommt es zu Unterbrechungen, muss eine ökologische Baubegleitung das Bebauungsangebot auf aktuellen Amphibien- und Brutvogelbesatz kontrollieren.
 - Um Amphibienverluste auszuschließen, muss im nördlichen Bereich des Bebauungsangebots, entlang des Grabenabschnitts in Höhe der Kleingewässer während der Rodungs-, Erschließungs- und Baumungsarbeiten ein mobiler Amphibienzuchtstau mit Fangnetzen errichtet werden. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsangebot täglich abgeerntet und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unauflösbar fortzuführen.
 - Aufgefunden Exemplare der Gelbe Schwelmtie (Iris pseudacra) sind durch eine ökologische Baubegleitung sachkundig zu bergen und auf eine geeignete Fläche nördlich des Bebauungsangebots umzusetzen. Nach Fertigstellung der Umsetzungsmaßnahme ist diese der unteren Naturschutzbehörde unauflösbar anzugeben.
 - Zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für Hahnentriebe wird die Ersatz der Installation von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 festgelegt. Die Lage der künstlichen Nisthilfen muss durch eine ökologische Baubegleitung bestimmt und dem Vorhabenträger mitgeteilt werden. Die Nisthilfen sollen aus langlebigen und verwitterungsunempfindlichen Materialien gefertigt sein. Die Umsetzung der Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen. Eine festliche Abnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde.

- Beleuchtungsanlagen**
Um für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.
 - Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessenvermerk des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
 - Lichtpunkte mit gelenkter Lichtabstrahlung und hausergeiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalles zu bevorzugen.
 - Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektropflanzer (speziell Lichtplaner) abzustimmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNV)- in der Fassung der Neubeschreibung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeicherverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1065).
- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|---------------------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNV) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| OK | Oberkante Gebäude in m über DHHN als Höchstmaß | |
| BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNV) | | |
| o | offene Bauweise | |
| a | abweichende Bauweise | |
| B | Baugrenze | |
| ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | | |
| [Gelb] | öffentliche Straßenverkehrsflächen | |
| [Grün] | Straßenbegrenzungslinie | |
| GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) | | |
| [Grün] | öffentliche Grünflächen | |
| [Blau] | private Grünflächen | |
| Zweckbestimmung: | | |
| [Grün] | Hausgärten | |
| [Blau] | Erhaltung von Bäumen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) |
| WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) | | |
| [Blau] | Umzäunung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses | |
| Zweckbestimmung: | | |
| R | Retentionsraum | |
| G | Gewässerandrängen | |
| N | Niederschlagswasser | |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
| [Gestrichelt] | Umzäunung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerandrängen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) | |
| [Gestrichelt] | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) | |
| [Gestrichelt] | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNV) | |
| [Gestrichelt] | Umzäunung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) | |
| Zweckbestimmung: | | |
| TGA | Tiefgarage | |
| [Gestrichelt] | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | |
| II. KENNZEICHNUNGEN | | |
| [Gestrichelt] | Umzäunung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) | |
| [Gestrichelt] | vorhandene Höhe nach DHHN 92 | |
| [Gestrichelt] | Nummer des Baugebietes | |
| [Gestrichelt] | vorhandene Flurstücksgrenze | |
| [Gestrichelt] | Flurstücksgrenze | |
| [Gestrichelt] | vorhandene hochbauliche Anlage | |
| [Gestrichelt] | Sichtdreiecke | |



Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70

auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostestraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/9, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 190/1 und 190/2) im Nordwesten

Rostock, 17.06.2022
[Signaturen]